

УДК 332.8:346.7

І.І.КИЛИМНИК, А.В.НАУМЕНКО, кандидати юрид. наук

Харківський національний університет міського господарства імені О.М.Бекетова

## **ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ОРГАНІЗАЦІЙ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОПОВЕРХОВИХ БУДИНКІВ**

Розглядаються основні засади правового регулювання відносини з приводу створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежених приміщень багатоквартирного будинку. Проведено аналіз сучасного стану захисту прав власників та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку.

Рассматриваются основы правового регулирования отношений в связи с созданием, функционированием, реорганизацией и ликвидацией объединений собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. Проведен анализ современного состояния защиты прав собственников и осуществление обязанностей по совместному содержанию многоквартирного дома.

The article is devoted to the basic forms of state regulation of relations concerning the establishment, operation, reorganization and liquidation of associations of owners of residential and non-residential areas of apartment buildings. The analysis of the protection of rights of owners and responsibilities for the joint maintenance of condominium is conducted.

*Ключові слова:* правове регулювання, об'єднання власників багатоквартирного будинку, захист прав власників

Актуальним питанням сьогодення є модернізація житлово-комунального господарства, одним з напрямків якої є розвиток діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Тому, *метою* цієї статті є визначення правового статусу об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та аналіз відносин, які виникають під час створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань. Серед досліджень проблем житлово-комунального господарства слід зазначити праці Т.О. Барабаш, О.М. Буханевич, В.В. Латишевої [1-3].

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон) регулює відносини з приводу створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежених приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку.

Відносини, які є предметом регулювання відповідно до ст. 2 Закону, складають сферу господарських відносин, врегульованих ч. 4 ст. 3 Господарського кодексу України (далі – ГК), а саме: майново-господарських (відносини суб'єктів права власності щодо користування та розпорядження нерухомим майном у об'єднанні, асоціації; відносини між об'єднаннями і господарюючими суб'єктами), та

організаційно-господарських (порядок створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідації об'єднань, асоціацій; відносини між об'єднаннями та асоціаціями; відносини між об'єднаннями, асоціаціями і органами державної влади та органами місцевого самоврядування).

Діяльність об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі – об'єднань) і асоціацій власників жилих будинків (далі – асоціацій) регулюється Законом, Цивільним, Житловим та Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами (зокрема главою 12 ГК) та статутом об'єднання, асоціації.

Відповідно до ст. 385 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) власники квартир для забезпечення експлуатації багатоквартирного житлового будинку, користування квартирами та спільним майном житлового будинку можуть створювати об'єднання власників квартир (житла). Об'єднання власників квартир, житлових будинків є юридичною особою, яка створюється та діє відповідно до статуту та закону.

Ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» передбачає можливість створення товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир і будинків для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними власниками квартир (будинків). У багатоквартирному будинку, квартири якого не повністю приватизовані, між товариством (об'єднанням) індивідуальних власників квартир і власниками неприватизованих квартир укладається угода про спільне володіння будинком та про дольову участь у витратах на його утримання.

Відповідно до Закону об'єднання визнається юридичною особою, створеною власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна (ст. 1 Закону).

Ч. 1 ст. 4 Закону визначає метою об'єднання забезпечення і захист прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належне утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством. Відповідно до зазначеної мети встановлюється законодавче обмеження щодо кількості об'єднань на один житловий комплекс. Так, в одному житловому комплексі може бути створене тільки одне об'єднання.

Ч. 4, 5 ст. 4 Закону вказує на характер діяльності об'єднання, яка полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном

членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання. Така діяльність визначається як господарська, тобто діяльність суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність (ч. 1 ст. 3ГК).

Ч.6 ст. 4 Закону визнає об'єднання юридичною особою, а ч. 7 вказує на те, що об'єднання є неприбутковою організацією, оскільки остання не має на меті одержання прибутку для його розподілу між його членами. Таким чином, відповідно до ЦК об'єднання є юридичною особою приватного права (ч. 2 ст. 81 ЦК), створеною у формі непідприємницького товариства (ч. 1 ст. 85 ЦК). Щодо характеру діяльності об'єднання, то її слід визнати некомерційним господарюванням тобто самостійною систематичною господарською діяльністю, що здійснюється суб'єктами господарювання, спрямованою на досягнення економічних, соціальних та інших результатів без мети одержання прибутку.

Відповідно до ст. 83 ЦК юридичні особи можуть створюватися у формі товариств, установ та в інших формах, встановлених законом. Товариством є організація, створена шляхом об'єднання осіб (учасників), які мають право участі у цьому товаристві. Товариства поділяються на підприємницькі та непідприємницькі. В свою чергу непідприємницькими товариствами є товариства, які не мають на меті одержання прибутку для його наступного розподілу між учасниками (ст. 85 ЦК).

Право власності непідприємницьких товариств реалізують їх вищі статутні органи управління (загальні збори, конференції, з'їзди тощо) в порядку, передбаченому законодавством України та статутними документами.

Окремі функції щодо господарського управління майном можуть бути покладені вищими статутними органами управління на створені ними органи, місцеві осередки або передані спілкам непідприємницьких товариств. Непідприємницьке товариство може мати у власності кошти та інше майно, необхідне для здійснення його статутної діяльності.

Для досягнення мети своєї діяльності непідприємницьке товариство набуває та використовує майно, фінансові та інші ресурси. Непідприємницьке товариство набуває право власності на кошти та

інше майно (будинки, споруди, земельні ділянки, обладнання, транспортні засоби тощо), за винятком окремих видів майна, право власності на яке обмежене, передане йому засновниками, членами (учасниками) або державою, набуте від вступних та членських внесків, пожертвуване громадянами, підприємствами, установами та організаціями, а також на майно, придбане за рахунок власних коштів чи на інших підставах, не заборонених законом.

Непідприємницькі товариства можуть також отримувати від учасників організації, держави, територіальних громад, фізичних та юридичних осіб, якщо це не заборонено законом, майно на праві користування, ренти чи оренди. Умови користування цим майном визначаються установчими документами, цивільно-правовими договорами, укладеними відповідно до чинного законодавства.

Джерелами формування майна непідприємницьких товариств можуть бути: майно, передане у власність, користування чи оренду організації засновниками; вступні та/або членські внески (якщо вони передбачені статутом); добровільні внески (пожертвування) у вигляді коштів чи майна від фізичних і юридичних осіб, у тому числі й іноземних, плата за послуги, що надаються організаціями; майно, придбане за рахунок власних коштів, а також отримане в результаті основної діяльності організації; кошти цільового використання, бюджетні асигнування на виконання окремих державних чи місцевих програм, соціально значимих заходів, бюджетні дотації на розвиток громадської ініціативи; інші надходження, не заборонені законом; плата за послуги, що надаються організацією відповідно до її статутних цілей; майно та кошти, передані організації підприємствами, заснованими на власності непідприємницького товариства; плата за використання інтелектуальної власності тощо.

Ч. 9 ст. 4 Закону визначає джерела формування майна об'єднання, до яких відносить майно, передане йому членами об'єднання у власність; одержані доходи; інше майно, набуте на підставах, не заборонених законом.

Від імені непідприємницького товариства право власності реалізують її вищі органи в порядку, передбаченому законом та установчими документами. Окремі повноваження щодо володіння і користування майном та розпорядження коштами можуть бути передані вищим органом непідприємницьких товариств її виконавчому органу.

Підставами виникнення об'єднання є угода власників багатоквартирного житлового будинку або реорганізація житлово-будівельних кооперативів.

Відповідно до ст. 6 Закону, об'єднання може бути створене в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників жилих приміщень, а також власників нежилих приміщень. Порядок створення таких об'єднань, крім вищезазначеного Закону, визначається також постановою Кабінету Міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 11 жовтня 2002 р. № 1521. Зазначеною постановою затверджені Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку; Порядок проведення розрахунків з членами об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, які мають перед ним заборгованість, за виконані ними роботи з утримання неподільного та загального майна об'єднання; Порядок створення спеціальних фондів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Державна реєстрація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку проводиться безоплатно виконавчим органом міської, районної у місті ради, районною, районною у мм. Києві і Севастополі державною адміністрацією за місцем знаходження багатоквартирного будинку у місячний термін після надходження необхідних документів, про що видається свідоцтво про державну реєстрацію об'єднання із зазначенням ідентифікаційного коду згідно з ЄДРПОУ.

Для створення об'єднання скликаються установчі збори, які приймають рішення про створення об'єднання і затверджують його статут. При цьому збори вважаються правомочними, якщо на них присутні більше п'ятдесяти відсотків власників. Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менше двох третин присутніх осіб, які мають право голосу.

Об'єднання вважається створеним з моменту видачі свідоцтва про державну реєстрацію.

Ст. 5 Закону передбачає правовий механізм реорганізації житлово-будівельного кооперативу в об'єднання. Правовою підставою такої реорганізації є рішення загальних зборів кооперативу.

Житлово-будівельний кооператив – юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі об'єднання їх майнових пайових внесків для участі в будівництві або реконструкції житлового будинку (будинків) і наступної його (їх) експлуатації. Житлово-будівельний кооператив є некомерційною організацією, метою якої є задоволення потреб його членів у житлі. Правовий статус ЖБК визначається відповідно до Житлового кодексу України, Закону України «Про кооперацію».

Відповідно до статуту (положення) кооперативу збори можуть прийняти рішення про реорганізацію кооперативу в об'єднання. З моменту прийняття цього рішення зазначені збори вважаються установчими зборами об'єднання і далі проводяться відповідно до вимог цього Закону.

Участь в установчих зборах беруть члени житлово-будівельного кооперативу, які повністю сплатили вартість жилих приміщень і належної частки у вартості нежилых приміщень та іншого майна і виявили таке бажання.

У разі неповної оплати вартості жилих приміщень і належної частки у вартості нежилых приміщень та іншого майна окремими членами житлово-будівельного кооперативу вони можуть брати участь у зборах з метою вступу до об'єднання за згодою власника несплаченої частки майна.

Ст. 7 Закону встановлює вимоги щодо змісту Статуту об'єднання. Статут об'єднання складається відповідно до Типового статуту, затвердженого Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 року № 141.

Ст. 9 Закону визначає порядок вступу власників квартир до об'єднання.

Членом об'єднання може бути фізична чи юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному будинку.

Членство в об'єднанні є добровільним і може набуватися одночасно з створенням об'єднання при проведенні установчих зборів, а також індивідуально, на основі письмової заяви, в будь-який момент його існування. Власники приміщень, розташованих у межах одного житлового комплексу, які не є членами об'єднання, можуть укладати з об'єднанням угоди про співпрацю та дії у спільних інтересах. У той же час не зрозуміло, як вирішуються питання користування і розпорядження неподільним і загальним майном власниками квартир, які не є членами об'єднання. Яким чином відбувається виділ частки спільного майна, яка належить власнику квартири, який не є членом об'єднання? У той же час не врегульовано відносини між таким власником квартири у разі відсутності угоди про співпрацю.

Відповідно до ст.10 Закону визначається порядок управління об'єднання. Органами управління об'єднання є загальні збори його членів, правління, ревізійна комісія об'єднання.

Ст. 18 Закону визначає обов'язки об'єднання. Об'єднання зобов'язане:

- забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан неподільного та загального майна, що належить членам об'єднання;

- звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;

- забезпечувати виконання вимог статуту об'єднання;

- виконувати свої договірні зобов'язання;

- забезпечувати дотримання інтересів усіх членів об'єднання, асоціації при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між членами об'єднання, асоціації витрат на експлуатацію та ремонт неподільного та загального майна;

- припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження неподільним та загальним майном членами об'єднання;

- у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, асоціації, представляти інтереси членів об'єднання, асоціації відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

Виконання зобов'язань об'єднанням належить до повноважень його правління відповідно до статуту об'єднання.

Ст. 19 Закону встановлює порядок здійснення повноважень з володіння, користування та розпорядження спільним майном, яке належить членам об'єднання.

Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та загального майна.

Неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку. Неподільне майно не підлягає відчуженню.

Загальне майно перебуває у спільній частковій власності співвласників багатоквартирного будинку.

Поняття і види права спільної власності закріплено ст.355 ЦК, яка визначає, що

1. Майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно).

2. Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності.

3. Право спільної власності виникає з підстав, не заборонених законом.

4. Спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність на майно.

Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт загального майна та в інших спільних витратах у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у користуванні фізичних або юридичних осіб.

Частка участі співвласника квартири, власника кімнати (кімнат) у квартирі, де проживають два і більше власників жилих приміщень, співвласника нежитлого приміщення на утримання і ремонт визначається відповідно до його частки як співвласника приміщення.

Спори щодо визначення частки в обов'язкових платежах на утримання і ремонт неподільного та загального майна, в інших спільних витратах вирішуються в судовому порядку.

Кошти об'єднання надходять та зберігаються на рахунках у банківських установах і використовуються виключно за їх призначенням.

Використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно до статуту та затвердженого кошторису.

Кошти об'єднання не підлягають розподілу між членами об'єднання, за винятком випадків, передбачених законом.

Кошти об'єднання складаються з:

- залишків коштів на рахунках попереднього власника майна;
- статутних внесків, обов'язкових платежів членів об'єднання;
- коштів, одержаних об'єднанням у результаті здачі в оренду допоміжних приміщень;
- субсидій на оплату житлово-комунальних послуг та компенсацій за громадян, які користуються правом на їх отримання, щодо оплати житлово-комунальних послуг у їх частці в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного та загального майна у разі укладення відповідного договору між власником приміщення та об'єднанням;
- доходів, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання, отриманих у результаті діяльності підприємств, засновниками яких є об'єднання;
- добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних і юридичних осіб.

Для накопичення коштів на ремонт неподільного та загального майна і термінового усунення збитків, що виникли в результаті аварій



чи непередбачених обставин, в обов'язковому порядку створюються ремонтний та резервний фонди об'єднання. Кошти цих фондів акумулюються на рахунку об'єднання у банківських установах і використовуються виключно за цільовим призначенням.

Перелік та розміри обов'язкових платежів на обслуговування і ремонт неподільного та загального майна, а також порядок їх сплати встановлюються відповідно до статуту об'єднання.

За рішенням загальних зборів об'єднання можуть створюватися спеціальні фонди, витрати з яких здійснюються на цілі, що передбачені статутом. Порядок створення спеціальних фондів встановлено Постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 року № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатопверхового будинку».

Згідно з положеннями ст. 22 Закону за наявності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, газо-, електропостачання, гарячого водопостачання та інших послуг власники жилих і нежилих приміщень можуть перераховувати кошти безпосередньо на рахунки підприємств, організацій, які надають ці послуги, за відповідними тарифами для кожного виду послуг у порядку, встановленому законом. Таким чином, встановивши у себе відповідний індивідуальний лічильник можна і надалі оплачувати комунальні послуги окремо від інших мешканців будинку. За таких умов заборгованість решти мешканців ніяк не впливає на суму зобов'язань особи, яка встановила лічильник.

За відсутності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, газо-, електропостачання, гарячого водопостачання та інших послуг управитель зобов'язаний за рахунок коштів балансоутримувача встановити загальнобудинкові прилади обліку (один лічильник на усіх за кожним видом послуг). У разі, якщо правління об'єднання самостійно здійснює функції управителя, воно за договором з постачальниками комунальних послуг може бути колективним замовником (абонентом) таких послуг. У цьому випадку об'єднання несе повну відповідальність за своєчасну сплату вартості фактично спожитих членами об'єднання комунальних послуг.

Висновки. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Метою створення такого об'єднання є забезпечення експлуатації багатоквартирного житлового будинку, користування квартирами та спільним майном житлового будинку.

Закон визначає також, що об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання. Адже основною діяльністю об'єднання є здійснення функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Щодо характеру діяльності об'єднання, то її слід визнати некомерційним господарюванням тобто самостійною систематичною господарською діяльністю, що здійснюється суб'єктами господарювання, спрямованою на досягнення економічних, соціальних та інших результатів без мети одержання прибутку.

Крім цього, аналіз Закону дозволяє визначити ряд недоліків щодо стану існуючого регулювання відносин, які є предметом регулювання цього Закону. По-перше, оскільки процес приватизації є незавершеним, не всі мешканці будинків є власниками квартир. Ця ситуація ускладнює процес створення об'єднання. По-друге, у разі коли не всі власники квартир бажають прийняти участь в об'єднанні, ускладнюється процес утримання та використання неподільного та загального майна. По-третє, законодавчо не врегульовано стягнення заборгованості за надані комунальні послуги, та нарахування тарифів.

1. Барабаш Т.О. Правове регулювання господарських відносин у сфері житлово-комунального господарства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.04 / Т.О. Барабаш. – Х.: Нац. ун-т «Юридична акад. Укр. ім. Я. Мудрого», 2012. – 19с.

2. Буханевич О.М. Адміністративно-правове забезпечення житлово-комунального господарства в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07 / О.М. Буханевич. – К.: Нац. ун-т біоресурсів та природокористування України, 2009. – 23с.

3. Латишева В.В. Правове регулювання розвитку житлово-комунального господарства як соціальної сфери села в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / В.В. Латишева. – К.: НАН Укр. Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького, 2013. – 17 с.

*Отримано 29.10.2013*